



Belgeo

Revue belge de géographie

1 | 2003

Privatisation of urban spaces in contemporary European cities

Logiques géographiques et sociales de l'enclosure des espaces résidentiels en France

The geographical and social logics of residential space enclosure in France

François Madoré



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/belgeo/15329>

DOI : 10.4000/belgeo.15329

ISSN : 2294-9135

Éditeur :

National Committee of Geography of Belgium, Société Royale Belge de Géographie

Édition imprimée

Date de publication : 31 mars 2003

Pagination : 99-114

ISSN : 1377-2368

Référence électronique

François Madoré, « Logiques géographiques et sociales de l'enclosure des espaces résidentiels en France », *Belgeo* [En ligne], 1 | 2003, mis en ligne le 01 avril 2003, consulté le 22 mai 2020. URL : <http://journals.openedition.org/belgeo/15329> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/belgeo.15329>

Ce document a été généré automatiquement le 22 mai 2020.



Belgeo est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution 4.0 International.

Logiques géographiques et sociales de l'enclosure des espaces résidentiels en France

The geographical and social logics of residential space enclosure in France

François Madoré

- 1 Les essais de prospective urbaine nous donnent à voir une ville où la fragmentation socio-spatiale (Navez-Bouchanine, 2002) s'accentuerait sous l'effet d'un développement de l'auto-enfermement résidentiel, reflet à la fois d'une aggravation de l'insécurité réelle, observée ou représentée, et d'une privatisation de l'espace urbain. Cette évolution nourrit la métaphore de la mosaïque, ou encore celle de la ville-archipel, éclatée ou insulaire. Dans les cas extrêmes, la fermeture des espaces résidentiels peut « aller jusqu'à la création de forteresses quasiment militaires où s'emmurent les riches » (Spector, 1998). Plusieurs auteurs revisitent même le concept d'apartheid pour décrire cette situation, comme Jérôme Bindé, qui évoque l'apparition d'un véritable « apartheid urbain » (2000). En réalité, ces mécanismes de mise à distance ne sont pas nouveaux dans la ville, mais s'ils avaient tendance à être l'apanage des classes aisées, « aujourd'hui ce type de comportement concerne les classes moyennes et non pas seulement supérieures » (Godard, 2001).
- 2 Cette tendance à la fermeture des espaces résidentiels semble universelle, même si la connaissance du phénomène reste encore très inégale d'un continent ou d'un pays à l'autre. Des efforts sont néanmoins réalisés pour mieux saisir ce processus, grâce en particulier à la mise en place, par Georg Glasze de l'Institut de géographie de Mayence (Allemagne), d'un réseau de recherche international et pluridisciplinaire sur les gated communities (2000)¹. La France ne semble pas échapper à cette progression de la fermeture des espaces résidentiels. Toutefois, la connaissance du phénomène y est encore très balbutiante. À l'inflation du discours sur la fragmentation ou la dualisation socio-spatiale, qui « renvoie au spectre d'une arrivée massive, en France, du phénomène des gated communities » (Helluin, 2000), correspond l'absence, très souvent, d'argumentaires statistiques permettant d'étayer l'approche discursive. C'est à

la réduction de cette distance entre le discours et la mesure du phénomène que nous nous sommes attelés, cette recherche s'inscrivant par ailleurs dans une démarche comparative France-Amérique du Nord².

La question de l'enclosure des espaces résidentiels en France : hypothèses et méthodes

Une voie de recherche privilégiant les représentations de l'enclosure résidentielle

- 3 La connaissance de la fermeture des espaces résidentiels en France est un véritable leurre statistique, qui achoppe sur une difficulté conceptuelle et méthodologique. Comment, en effet, appréhender cette réalité dans un pays où, pour des raisons à la fois culturelle et urbanistique, la fermeture de l'habitat est une pratique courante ? Un regard candide conclurait aussitôt à la généralisation du phénomène. En effet, qui n'a pas remarqué que la mitoyenneté des constructions, lorsque celles-ci offrent un alignement continu le long de la voirie, alliée à la systématisation de la pose d'une clôture autour de chaque pavillon offraient, de fait, une fermeture quasi-complète de l'espace résidentiel ? Il suffit de parcourir un lotissement de maisons individuelles pour observer combien chaque propriétaire n'a de cesse, rapidement, de borner sa propriété par la pose d'une clôture. Cet acte traduit le caractère fondamental, sacré et inviolable du droit de propriété, reconnu par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme de 1789. Il peut s'interpréter, d'un point de vue psychologique, comme un processus d'appropriation de l'espace privatif. En réalité, la seule véritable exception à cette règle de l'enclosure est l'habitat collectif discontinu issu de la logique fonctionnaliste de la seconde moitié du XX^e siècle. Nonobstant cette exception, cette pratique de l'enclosure relève assez largement d'un processus implicite : elle n'est pas nécessairement revendiquée par les acteurs qui la mettent en œuvre. Elle fait partie, pourrait-on dire, de l'habitus. À l'aune de cette réalité, l'enfermement résidentiel apparaîtrait donc beaucoup plus développé en France que dans un pays comme les États-Unis où, le plus souvent, aucune clôture ne marque la limite avec la rue dans les suburbs pavillonnaires. Si l'approche statistique de l'enfermement résidentiel conduit en France au mieux à une impasse, au pire à une erreur de diagnostic sous-estimant une composante culturelle fondamentale des modes d'habiter, il semble pourtant que la réalité et la représentation du phénomène évoluent très sensiblement. Il suffit d'observer les transformations récentes de la gestion du contrôle des accès dans les copropriétés pour s'en convaincre.
- 4 Dans ces ensembles, le contrôle des accès était traditionnellement individualisé en se situant à la porte de chaque logement. Or, un contrôle mutualisé au niveau de la rue, par l'imposition d'une porte fermée à l'aide d'un interphone ou d'un digicode, vient souvent se surimposer à ce contrôle individualisé. Ainsi, en 1999, quasiment les deux tiers des immeubles d'habitat collectif composés de vingt logements et plus étaient équipés d'un interphone ou d'un digicode en France³. Ce mouvement de fermeture des espaces privatifs communs dans le domaine de l'habitat, par le contrôle des accès mais aussi par la réalisation d'une clôture ou d'un mur, autorise-t-il néanmoins à évoquer une contraction de l'espace public en milieu urbain ? La réponse est équivoque. Si l'on privilégie la dimension juridique, la réponse est clairement négative. En effet, cette

évolution ne traduit pas une extension de l'espace privé au détriment du domaine public, mais matérialise, par l'imposition d'une limite claire et d'un contrôle mutualisé des accès, la différence de statut juridique entre ces deux espaces. Il s'agit donc d'une extension aux espaces collectifs privatifs compris comme les sas d'entrée, les couloirs et les espaces extérieurs (parkings, jardins, aires de jeux...) d'un processus d'appropriation de l'habitat, qui avait largement tendance à se limiter à la cellule logement. En revanche, si on privilégie l'accessibilité des lieux, une rétraction des espaces considérés, d'un strict point de vue de leur usage, comme relevant du domaine public, est bien à l'œuvre car la fermeture induit une accessibilité réduite aux seuls résidents. Le fait de fermer, par exemple, un passage privatif entre deux immeubles d'une même copropriété peut sembler tout à fait légitime au regard de l'application du droit de propriété, mais peut être perçu, en même temps, comme la suppression d'un itinéraire ayant les apparences et les fonctionnalités d'un espace public.

- 5 Quels sont donc les indicateurs susceptibles de rendre compte d'une progression de la fermeture symptomatique d'une appropriation privative des espaces collectifs d'un ensemble d'habitat (copropriété ou lotissement) en France, avec contrôle et réservation des accès ? Une voie de recherche est privilégiée ici, fondée sur les représentations de la fermeture dans la promotion des programmes immobiliers neufs destinés à la résidence principale. La légitimité de cette analyse repose sur le postulat suivant : à partir du moment où l'enclosure est partie intégrante de l'habitus, elle ne prend un sens différent, guidé par une logique d'appropriation d'un patrimoine collectif partagé par l'ensemble des co-résidents, qu'à partir du moment où elle est sort du champ de l'implicite et qu'elle est revendiquée comme mode de fermeture de l'ensemble du programme immobilier.

Les méthodes d'approche du phénomène

- 6 Ce travail visant à mieux connaître les logiques géographiques et sociales à l'œuvre dans le développement de la fermeture résidentielle en France privilégie une double approche, l'une quantitative, l'autre qualitative.
- 7 La première vise à recenser l'ensemble des programmes immobiliers commercialisés avec un affichage clair de l'existence d'une clôture. Dans cette optique, nous avons constitué, au cours du premier semestre 2002, une base de données comprenant les 148 promoteurs constructeurs français ayant un site Internet sur lequel figurent les descriptifs de leurs programmes. Ces promoteurs appartiennent à vingt-et-une régions de France métropolitaine sur vingt-deux. Au total, 1 537 programmes de logements ont été recensés. Puis, nous avons sélectionné les 183 programmes décrits comme clôturés ou fermés, en retenant les mots clés suivants : « ensemble ou programme clos, clôturé, fermé ou protégé (par mur, muret, grille ou portail automatique) ». Ce filtre nous conduit ainsi à ne retenir que la forme la plus restrictive mais aussi la plus visible de l'enfermement résidentiel, celle qui relève d'une fermeture physique avec enclosure. Par la même occasion, ce filtre permet de bien saisir le processus d'appropriation privative des espaces collectifs privés, puisque la clôture s'applique à l'ensemble du programme (copropriété ou lotissement), ce qui revient à le constituer en isolat clos par rapport à son environnement urbain.
- 8 Ce choix de ne retenir comme ensemble résidentiel clos ou fermé que les programmes où le descriptif mentionne très explicitement et clairement la présence d'une clôture

sous-estime l'ampleur du phénomène. En effet, certains programmes clos n'ont pas été retenus à ce titre, sans qu'il soit possible d'en estimer la proportion, alors qu'ils comportent une clôture (information obtenue auprès du promoteur lorsque celui-ci a été enquêté ou connaissance de l'agglomération où est située l'opération immobilière). À titre d'exemple, le groupe Monné Decroix clôture systématiquement ses programmes immobiliers. Cependant, l'existence de la fermeture n'étant mentionnée que dans les deux tiers des descriptifs, nous n'avons considéré comme opération fermée que 21 programmes sur 31. De ce fait, pour garder une certaine cohérence à cette analyse fondée sur un mode déclaratif, et aussi pour ne pas dénaturer la finalité de cette étude fondée avant tout sur les représentations de la fermeture, nous n'avons retenu que les programmes où l'affichage de la fermeture était explicite.

- 9 La seconde approche portant sur les représentations de la fermeture résidentielle en France est de nature qualitative. Elle repose sur la réalisation, en janvier 2002, de dix entretiens auprès de promoteurs ayant intégré, à des degrés très variables, l'objectif de la fermeture dans leur programmation et leur politique de communication. Le choix s'est porté sur cinq promoteurs nationaux ayant leur siège social à Paris⁴ et sur cinq promoteurs régionaux basés à Toulouse⁵. Le choix d'interroger les promoteurs toulousains s'explique aisément : ce sont les premiers, a priori, à avoir intégré en France l'objectif de la clôture dans leurs programmes résidentiels.

La diffusion géographique de l'enclosure dans les programmes immobiliers commercialisés en France en 2002

Une diffusion à la fois ubiquiste et discriminée

- 10 La diffusion de la fermeture résidentielle, telle qu'elle apparaît dans le descriptif des programmes immobiliers en cours de commercialisation en 2002 en France, ne concerne qu'une proportion très minoritaire de la production des promoteurs, avec 12 % seulement des 1 537 programmes. Les caractéristiques physiques de ces ensembles fermés sont marquées par une dominante très nette de programmes d'habitat collectif (70 %) et par des opérations de petite dimension (38 logements en moyenne). La répartition de ces programmes par promoteur ou zone géographique laisse cependant entrevoir une diffusion assez large du phénomène (tableau 1). Ainsi, 40 % des promoteurs, soit 59 sur les 148, affichent sur leur site Internet au moins un programme fermé. Quant à la diffusion géographique du phénomène, elle est marquée par une certaine ubiquité : 80 % des régions métropolitaines, soit dix-huit sur vingt-deux, et 34 % des aires ou unités urbaines, soit 40 sur 117, sont concernées.
- 11 Néanmoins, au-delà d'une répartition quelque peu ubiquiste, la géographie de la fermeture des espaces résidentiels neufs en France est assez nettement discriminée (tableau 2 et figure 1). Elle marque de son empreinte les villes situées au sud de la France, ainsi que Dijon. C'est à Toulouse que la fermeture résidentielle des programmes neufs atteint son maximum. Cette aire urbaine occupe le second rang derrière Paris pour le nombre d'ensembles fermés (36 contre 41), mais la première position en termes de proportion dans le total de la production locale (46 %), alors que Paris se trouve relégué au huitième rang avec 7 % seulement. Les principales villes de la bordure méditerranéenne se distinguent également par la fréquence des programmes

immobiliers fermés, même si ceux-ci y sont nettement moins nombreux qu'à Toulouse. La conurbation azuréeenne et les deux aires urbaines de Marseille/Aix-en-Provence et de Montpellier ne sont jamais situées au-delà de la sixième place, que ce soit pour le nombre de programmes fermés (entre huit et quatorze) ou pour leur proportion dans le total de la production locale (entre 16 % et 23 %). Enfin, Dijon occupe une place remarquable dans cette géographie de la fermeture des espaces résidentiels neufs en France. Cette aire urbaine apparaît au quatrième rang pour le nombre d'ensembles fermés (12), mais en seconde position derrière Toulouse pour la proportion de programmes avec fermeture (36 %).

Tableau 1 : L'enclosure des programmes immobiliers en cours de commercialisation, par promoteur, région et aire ou unité urbaine en France en 2002.

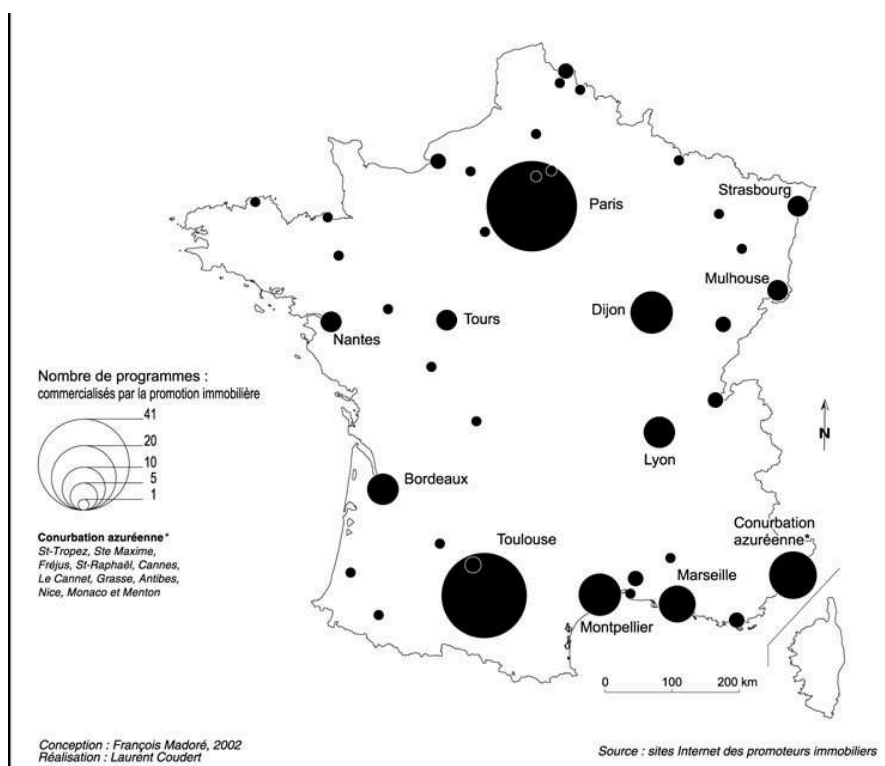
Enclosure du programme	Promoteurs		Régions		Aires ou unités urbaine	
	effectif	en %	effectif	en %	effectif	en %
Présence	59	40	18	82	40	34
TOTAL	148	100	22	100	117	100

Tableau 2. Les dix premières aires urbaines françaises pour le nombre et la proportion de programmes résidentiels clôturés en cours de commercialisation en 2002.

Rang	Aires ou unités urbaines Nombre d'implantation des programmes	Programmes fermés effectif	Nombre total de programmes	Rang	Aires ou unités urbaines d'implantation des programmes	Programmes fermés en %	Programmes total de programmes
1	Paris	41	585	1	Toulouse	46	78
2	Toulouse	36	78	2	Dijon	36	33
3	Conurbation azuréeenne*	14	90	3	Montpellier	23	43
4	Dijon	12	33	4	Bordeaux	19	31
5	Montpellier	10	43	5	Marseille/Aix en-Provence	19	43
6	Marseille/Aix-en-Provence	8	43	6	Conurbation azuréeenne	16	90
7	Lyon	7	110	7	Nantes	13	32
8	Bordeaux	6	31	8	Paris	7	585
9	Mulhouse	4	18	9	Lyon	6	110
10	Nantes	4	32	10	Lille	6	36

Source : sites Internet des promoteurs

Figure 1. Les programmes résidentiels clôturés, en cours de commercialisation, par aires ou unités urbaines françaises en 2002.



- 12 À l'échelle des aires urbaines françaises, il est difficile d'apprécier la diffusion du phénomène, en termes de signification socio-spatiale notamment. En effet, si une analyse croisant le statut social des territoires urbains et la localisation des programmes fermés peut être riche d'enseignements, le risque d'erreurs d'interprétation est important, étant donné le nombre très restreint d'opérations dans chaque aire urbaine. En toute modestie, et sous réserve d'une analyse plus approfondie, nous ne pouvons conclure que sur un seul point : cette répartition intra-urbaine des programmes immobiliers fermés épouse assez largement la géographie de la construction neuve. De fait, elle n'exclut que les zones urbaines denses, comme la commune de Paris ou l'essentiel des quartiers centraux et péri-centraux des villes de province, pour se concentrer dans les quartiers périphériques en extension, qu'ils soient situés sur le pourtour de la ville centre ou en banlieue, où l'absence de bâti en continu n'offre pas de perspective de fermeture par mitoyenneté. En revanche, lorsque la densité du tissu urbain impose une urbanisation interstitielle, celle-ci opère par respect du plan d'alignement et la construction vient s'encaster entre celles déjà préexistantes. La clôture est assurée de fait par la conception urbanistique classique de l'alignement des façades le long de la rue.

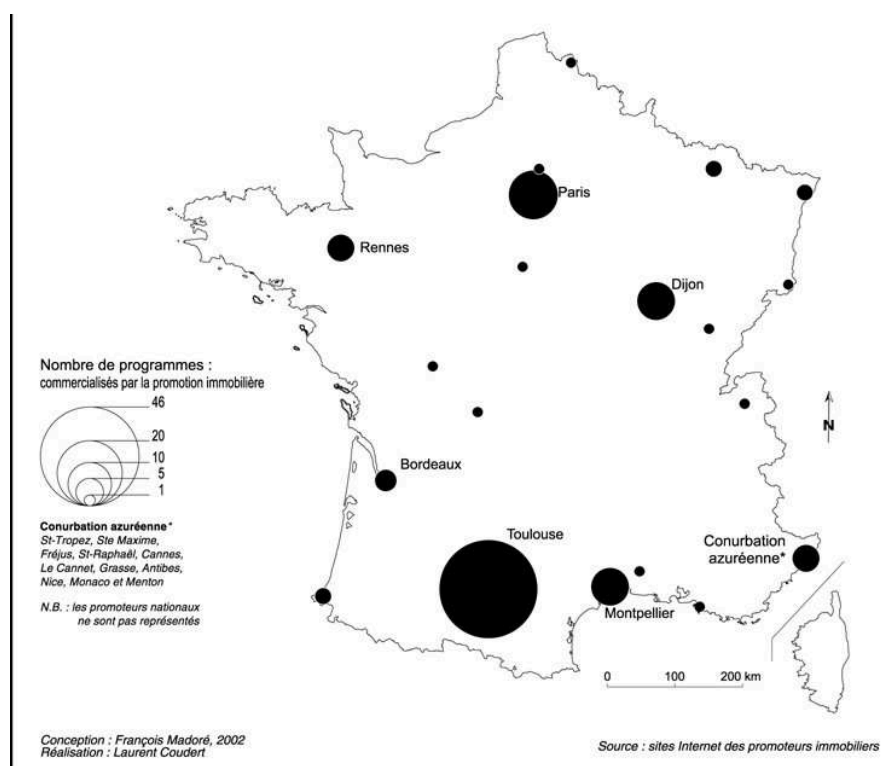
Un processus rapide de diffusion spatiale d'une innovation

- 13 Les caractéristiques de la géographie des espaces résidentiels fermés commercialisés par la promotion immobilière en France apparaissent sous un double trait, à la fois ubiquiste et discriminée, ce qui invite à privilégier un regard en termes de dynamique, en essayant de décrypter les logiques d'expansion du phénomène. N'assisterait-t-on pas

alors à un classique processus de diffusion spatiale d'une innovation, tel qu'il a pu être décrit au milieu du XX^e siècle par Torsten Hägerstrand (1952) ?

- 14 Le principal foyer émetteur de l'innovation serait ainsi situé à Toulouse, où certains promoteurs locaux semblent avoir joué un rôle pionnier dans le développement de la fermeture résidentielle en France. C'est le groupe Monné Decroix, spécialisé dans les produits immobiliers défiscalisés, qui a certainement été le premier à clore systématiquement ses programmes immobiliers, au début des années quatre-vingt-dix. Cette innovation lui a ainsi permis d'occuper un créneau, celui de la clôture, et de se distinguer de la concurrence. Puis, par effet de mimétisme, d'autres promoteurs toulousains, mais aussi des promoteurs nationaux intervenant sur le marché local ont intégré cette prestation dans leur production au milieu des années quatre-vingt-dix généralement, contribuant doucement mais sûrement à sa banalisation. L'entretien réalisé auprès des directeurs technique et commercial de Malardeau illustre bien ce phénomène de mimétisme, où la clôture est réduite à une prestation commerciale. À la question « Pourquoi avez-vous pris cette orientation de fermeture ? », la réponse est sans ambiguïté : « C'est uniquement dans un but commercial... tous nos confrères de la profession clôturent, la demande étant à la clôture... on ne fait que s'aligner sur ce que fait la concurrence ». Cette antériorité dans le développement de la clôture conforte ainsi Toulouse dans son rôle de foyer émetteur, puisque les promoteurs toulousains apparaissent très largement en tête pour le nombre d'opérations fermées commercialisées par les promoteurs locaux (46, soit la moitié) (figure 2).

Figure 2. Les programmes résidentiels, clôturés, en cours de commercialisation, par les promoteurs de chaque aire ou unités urbaine française en 2002.



- 15 Un second foyer émetteur, de moindre puissance cependant, semble pouvoir être distingué : il s'agit du foyer dijonnais. La seconde place occupée par Dijon dans la hiérarchie des aires urbaines françaises pour la proportion de programmes immobiliers

commercialisés avec fermeture s'explique également par le positionnement sur ce créneau des promoteurs locaux. Neuf programmes sur vingt et un, soit 43 % de la production locale, sont vendus avec clôture et parmi les quatre promoteurs ayant un site Internet, la clôture est très fréquente pour trois d'entre eux. Par ailleurs, Espace 2, ancien promoteur dijonnais dont le siège social a été transféré à Paris afin de donner une dimension nationale au groupe, mais dont l'activité sur Dijon reste importante (huit opérations sur les quatorze commercialisées le sont dans cette aire urbaine), semble avoir joué également un rôle précurseur, puisque depuis le milieu des années quatre-vingt-dix la quasi-totalité de sa production est enclose.

- 16 Au total, qu'il s'agisse de Toulouse ou, avec une intensité moindre, de Dijon, on perçoit le rôle déterminant de quelques promoteurs locaux dans la constitution d'un foyer émetteur structuré autour d'une innovation. Celle-ci participe alors de la recherche d'un positionnement original sur un marché où la production apparaît relativement standardisée, au-delà des différences de standing. Elle offre de fait une marque distinctive, prenant la forme d'une prestation hautement revendiquée, comme l'illustre à merveille la communication de Monné Decroix. La plaquette de présentation de la société évoque ainsi « un concept qui favorise la sécurité comme nulle part ailleurs ». Ce slogan s'accompagne d'une série de photos montrant l'arsenal sécuritaire proposé : portail automatique, vidéosurveillance, clôture, double sas d'entrée, digicode et alarme individuelle.
- 17 Comme tout processus d'innovation, celui-ci est appelé à se diffuser spatialement. Cette diffusion s'effectue selon une double logique. Dans un premier temps, les promoteurs à l'origine de cette innovation participent activement à sa vulgarisation, en développant des programmes fermés dans d'autres villes. L'exemple de Monné Decroix, à la fois chantre et pionnier de la fermeture résidentielle en France, illustre bien ce mécanisme. Au premier semestre 2002, sur trente un programmes en cours de commercialisation, douze seulement sont situés à Toulouse. Désormais, l'essentiel de la production du groupe est situé hors du cadre géographique qui a vu germer cette innovation, avec pas moins de dix villes d'implantation. Le processus de diffusion a d'abord gagné les régions les plus proches, soit le sud de la France où le phénomène atteint actuellement son acmé, avec quatre programmes à Montpellier, trois à Bordeaux, deux à Avignon et Lyon, un à Marseille et Montauban. Puis, il s'étend depuis le début des années deux mille en direction du nord de la France, où le groupe est désormais présent dans quatre agglomérations : deux programmes à Nantes et Tours, un à Blois et Paris. De façon successive ou simultanée, le développement des premiers programmes clôturés dans une ville est de nature à susciter des vocations, par effet de mimétisme, chez les promoteurs locaux ou les promoteurs nationaux intervenant dans cette agglomération. Ces promoteurs vont alors jouer le rôle de récepteurs de l'innovation, ce qui va contribuer à élargir son aire de diffusion. Or, ces récepteurs se sont multipliés rapidement, puisque au premier semestre 2002, les quatre dixièmes des promoteurs, appartenant à vingt aires urbaines différentes et à douze régions sur vingt-deux, affichent sur leur site Internet l'existence de la clôture dans le descriptif de leurs programmes. La rapidité de diffusion spatiale de cette innovation préfigure une généralisation progressive de la fermeture résidentielle en France, entendue comme processus d'appropriation privative des espaces communs d'un ensemble d'habitat (copropriété ou lotissement).

Les logiques sociales à l'œuvre dans l'enclosure des espaces résidentiels en France

- 18 La théorie œuvre de la diffusion spatiale des innovations de Torsten Hägerstrand permet de bien rendre compte du développement de la fermeture des espaces résidentiels en France, avec contrôle et réservation des accès. Elle met l'accent sur une politique d'offre, la clôture participant de la recherche par les promoteurs d'une prestation originale ou d'une marque distinctive, érigée ensuite en argument commercial majeur. Cependant, cette interprétation ne dit rien des logiques sociales qui sous-tendent le succès de ce produit immobilier et qui structurent la demande. Or, la théorie de l'innovation / diffusion ne peut être validée que si l'offre proposée rencontre une certaine demande, car c'est à cette condition que l'innovation peut germer, grandir puis se répandre. La diffusion de la clôture n'étant guère contestable, il faut donc bien admettre que la demande n'est pas un pur artifice marketing et qu'elle obéit à des déterminants indépendants d'un contexte géographique donné.

Le processus d'appropriation des espaces collectifs privatifs

- 19 L'analyse sémantique des descriptifs des programmes immobiliers affichés comme fermés et les entretiens réalisés auprès des promoteurs semblent valider l'hypothèse initiale, selon laquelle le développement de la fermeture résidentielle en France témoignerait en première instance d'une appropriation privative des espaces collectifs gérés à l'échelle de l'ensemble résidentiel (copropriété ou lotissement), grâce à un strict contrôle des accès. Ainsi, 80 % des descriptifs utilisent le terme « enclosure », qui est décliné sous différentes appellations : « programme ou propriété clos(e) ou clôturé(e) ; clôture ; grille ou mur clôturant ». En revanche, les quatre autres termes utilisés, à savoir « fermeture », « protection », « sécurisation » et « privatisation par mur, grille ou portail » sont utilisés dans moins de 10 % des cas. Cette référence confinant presque à l'exclusivité de l'« enclosure » semble montrer que l'un des registres essentiels de la fermeture résidentielle en France est bien la délimitation de la propriété par la pose d'une clôture, ce qui renvoie à cette tradition très affirmée et ancienne de bornage de la propriété privée. Ce sens donné à la fermeture résidentielle comme marqueur de la propriété est également évoqué avec force au cours de certains entretiens menés auprès de promoteurs. Il ne s'agirait donc pas tant de se fermer aux autres que de s'approprier un espace résidentiel perçu dans son extension maximale, par la réactivation d'une composante importante de l'habitus, à savoir l'enclosure de la propriété. En ce sens, la fermeture génère et autorise une privatisation de l'usage d'un certain nombre de lieux situés hors de la sphère intime du logement, en réservant leur accessibilité et leur jouissance aux seuls résidents. Elle traduit avant tout une marque exacerbée de privatisation de fait qui s'inscrit en rupture avec la perméabilité des espaces d'habitat née de l'urbanisme fonctionnel. Quels sont les vecteurs alimentant ce processus d'appropriation des espaces collectifs privatifs dans le domaine de l'habitat ? En fait, cette évolution semble témoigner de l'importance grandissante dans les modes d'habiter des processus de sécurisation et de socialisation.

Une forme de régulation privative de l'insécurité d'appropriation et de dégradation

- 20 L'articulation entre la fermeture des espaces résidentiels et l'insécurité est relativement complexe, car elle renvoie aux deux composantes du sentiment d'insécurité (Fustenberg, 1971), à savoir la « peur » et la « préoccupation ». La « peur » est la représentation du risque d'être confronté à une situation de violence ou d'agression. Or, l'enclosure résidentielle en France ne se nourrit-elle pas pour partie à la fois de la crainte du vol, celle-ci étant fondée sur l'explosion des prédateurs (le nombre de vols par habitant a quasiment décuplé entre 1950 et 2000), et de l'incapacité des autorités à apporter une réponse susceptible d'apaiser cette crainte, tant en termes de prévention que d'élucidation des actes prédateurs (leur taux d'élucidation est passé du tiers en 1950 à un peu plus d'un dixième seulement en 2000) (Robert, 1999 ; Mucchelli, 2001) ? Cette évolution constitue un terreau favorable au développement du sentiment d'insécurité, car celui-ci est pour partie en rapport direct avec une expérience antérieure de victimation (Crenner, 1998, 1999). Le processus de construction mentale de cette double figure de l'agression et de la protection est bien connu : « face à la scène réelle ou virtuelle de l'agression, une activité intense de prémunition se déploie à travers des constructions, le plus souvent imaginaires, de la protection » (Ackermann *et al.*, 1983).
- 21 Tous les promoteurs interrogés, sans exception, se font l'écho de cette peur de l'insécurité, estimant inconcevable aujourd'hui de construire un programme sans un contrôle et une restriction des accès, à défaut d'enclosure. Toutefois, la rhétorique sécuritaire est très inégalement hiérarchisée selon les promoteurs. Si certains l'évoquent peu dans leur discours ou leur argumentaire commercial, d'autres construisent au contraire tout leur discours promotionnel autour de ces valeurs, surfant alors sur la montée du sentiment d'insécurité en France (Robert et Pottier, 1997 ; Wievorka, 1999 ; Roché, 1996), à l'image du groupe 4M Promotion, basé à Toulouse mais dont l'activité se déploie désormais à l'échelle nationale. D'autre part, le discours sécuritaire renvoie à des représentations très diverses des dangers potentiels. Certes, l'enclosure est toujours conçue, avant tout, comme l'un des moyens de se prémunir contre la peur du vol ou de la dégradation de ses biens propres (logement et voiture principalement), et tous les promoteurs interrogés reconnaissent l'efficacité, toute relative, de la clôture dans cette prévention. Mais, le niveau de protection attendue atteste d'une montée en puissance du processus d'appropriation des espaces communs des ensembles résidentiels et, par la même occasion, de la diversité des finalités sécuritaires assignées à la clôture. Aussi, une des logiques à l'oeuvre dans l'enclosure des espaces résidentiels en France n'est-elle pas la volonté de préserver d'éventuelles intrusions et dégradations (tags, détritus, crottes de chiens...) les qualités environnementales, appréciées au sens large, de l'habitat ? Dans les trois quarts des descriptifs des programmes, on valorise sa qualité paysagère, c'est-à-dire essentiellement le cadre naturel, voire l'ornementation architecturale du lieu en puisant aux sources de l'architecture de la demeure bourgeoise, et on insiste plus particulièrement sur la perspective de préserver cette qualité grâce à la présence d'une clôture. Par ailleurs, un tiers des programmes comporte au moins un équipement collectif, généralement une piscine(6). Ainsi, la clôture de l'ensemble résidentiel peut être justifiée par la volonté de préserver l'intégrité écologique du lieu et d'en

conformer l'accessibilité à son statut juridique, ce qui renvoie à la notion d'appropriation privative des espaces collectifs dans l'habitat.

La gestion du risque et le double processus de sécurisation et de socialisation

- 22 La seconde composante du sentiment, la « préoccupation », est l'inquiétude générée par la représentation de la société. Or, celle-ci est de plus en plus guidée, en particulier, par la figure de « la société du risque » (Beck, 2001). D'un point de vue sociétal, cette incertitude permanente est générée notamment par la sensation d'une perte d'autonomie et d'érosion du sens du collectif, dont l'acuité est redoublée par un processus d'individuation, qui génère un désarroi de l'individu-sujet ou une « fatigue d'être soi » (Ehrenberg, 1998), car « il n'est pas sûr que l'autonomie constitue une exigence à laquelle tous les sujets puissent satisfaire » (Dufour, 2001). Dans ce contexte, la fermeture résidentielle peut être assimilée à une forme de gestion du risque (Ascher et Godard, 1999), pour au moins deux raisons. D'une part, elle participe de l'affirmation d'une solidarité dite réflexive (Giddens, 1994), fondée sur une individualisation des liens sociaux, donc en phase avec le processus individuel d'affranchissement et de réalisation de soi. Cette forme de solidarité s'exprime moins à travers un collectif prédéterminé qu'à partir d'un cercle limité de relations choisies plus ou moins sur un mode électif. D'autre part, les travaux de psycho-sociologie du logement révèlent bien la nécessité, pour l'individu, de s'approprier un espace privé et intime et d'y exercer un contrôle, en le préservant notamment de l'extérieur (Bernard, 1998). Cette représentation de l'habitat comme enveloppe protectrice de l'intimité permet ainsi de se forger quelques fragments d'images sécurisantes du monde extérieur, car « l'impression d'une perte de repères, voire d'identité, conduit à une revendication de rétablissement de frontières bien visibles qui nous distinguent et nous protègent des autres » (Robert et Pottier, 1997). Les promoteurs jouent ainsi fréquemment sur ce registre : les mots définissant la « tranquillité » et renvoyant à l'intimité sont évoqués dans 40 % des descriptifs des programmes clos. Quant à la notion de « privatif » ou de « privé », elle revient dans 16 % des cas, ce qui peut sembler modeste au premier abord mais s'avère en réalité très significatif, tellement cette précision sémantique ressort au registre de la tautologie.
- 23 Dans cette perspective de gestion du risque, le processus complexe de sécurisation à l'œuvre dans la dynamique de fermeture des espaces résidentiels appelle l'activation de mécanismes de socialisation. Deux d'entre eux peuvent s'exprimer avec éclat au sein des espaces résidentiels fermés et de taille réduite : la recherche du contrôle social du peuplement et la quête d'une vie communautaire. Les deux s'alimentent, car les relations de voisinage sont d'autant plus intenses que l'unité résidentielle est petite et présente un peuplement homogène (Grafmeyer, 1995 ; Willmott, 1996). Ce double mécanisme participe bien d'un processus de réassurance sociale. Il donne à l'individu la sensation de maîtriser son environnement en lui permettant de développer des relations primaires fondées sur des rapports d'interconnaissance. Vu sous cet angle, l'auto-enfermement résidentiel ne constitue-t-il pas alors l'un des multiples avatars de la modernité urbaine ? Ce phénomène trouverait racine dans une volonté de « bricoler » une nouvelle forme de sociabilité, se nourrissant à la fois d'une réminiscence des réseaux sociaux de proximité et de la recherche d'un appariement

avec ses semblables, afin d'y développer une vie « en tribu ». D'ailleurs, lorsque la clôture de l'espace résidentiel s'accompagne, dans un programme sur trois, de la réalisation d'équipements collectifs, celui-ci est de nature à favoriser l'osmose et le lien social entre les résidents. À titre d'exemple, le régisseur des groupes d'habitation construits par Monné Decroix, même si c'est à titre tout à fait officieux, joue le rôle d'un « médiateur ou gentil organisateur », selon la responsable de la gestion locative : « il organise des pots de l'amitié autour de la piscine... il crée une fraternité, une convivialité, chacun se retrouve, amène sa boisson, son petit bout de repas... ça fait des couples parfois (rires) ». Il s'agit donc bien de favoriser des formes micro-localisées de socialisation réactivant la distinction de Tönnies (1944) entre *Gemeinschaft* (communauté) et *Gesellschaft* (société), même si cette différenciation ne se pose pas en termes d'alternative, mais bien de complémentarité.

Conclusion

- 24 La démarche comparative France-Amérique du Nord dans laquelle s'inscrit cette recherche, mais aussi les travaux sur les gated communities conduits à l'échelle des États-Unis (en particulier Blakely et Snyder, 1997 ; Davis, 1997 ; Dear et Flusty, 1998 ; Chevalier, 2000 ; Frantz, 2000 ; Ghorra-Gobin, 2000 ; Le Goix, 2001 et 2002) permettent de lire les similitudes et les différences dans le processus de fermeture résidentielle des deux côtés de l'Atlantique. Incontestablement, les proximités sont nombreuses. D'une part, ce phénomène semble couvrir un spectre social relativement large, loin de correspondre à l'image exclusive du ghetto doré. En France, les programmes commercialisés avec enclosure par la promotion immobilière sont très variés en termes de standing et visent une clientèle s'étendant des classes moyennes aux classes aisées, à l'image de ce qui est observé aux États-Unis, où « désormais, une grande variété de classes sociales peut prétendre à ce type de logements » (Le Goix, 2001). D'autre part, si la logique sécuritaire semble constituer un puissant ferment à la fermeture de l'espace résidentiel, il nous semble plus exact d'évoquer un double processus corrélatif de sécurisation et de socialisation. En effet, à la quête d'un asile, au sens d'un lieu sûr, correspond un désir de réactiver des liens communautaires de proximité et de favoriser des formes d'appariement électif et sélectif. Cette combinaison participe tout à la fois d'une volonté de se prémunir contre l'insécurité d'appropriation, de protéger les valeurs environnementales (écologiques, cadre de vie) de l'habitat et de mettre en œuvre une solidarité réflexive.
- 25 Toutefois, la similitude entre les deux situations est peut-être plus apparente que réelle, en termes de développement d'une sociabilité forte de voisinage, pour au moins deux raisons. D'une part, la tendance au regroupement affinitaire et communautaire est beaucoup plus ancrée dans la tradition du peuplement aux États-Unis (Billard, 1999). D'autre part, pour que des formes micro-localisées de socialisation puissent véritablement prendre leur essor, elles nécessitent la présence de catalyseurs susceptibles de générer du lien social à l'échelle de la communauté résidentielle. Or, si la généralisation, ou peu s'en faut, des aménités collectives dans les gated communities des États-Unis remplit ce rôle de catalyseurs, sous l'autorité des puissantes homeowners associations (HOAs) (McKenzie, 1994), « véritables organisations de propriétaires auxquelles les promoteurs immobiliers confient le plus souvent la gestion des régulations collectives » (Chevalier, 2002), la présence beaucoup plus limitée de ces

aménités limite la formation de liens sociaux à l'échelle de l'ensemble résidentiel en France (Chevalier et Madoré, 2002).

- 26 De fait, si le développement de l'auto-enfermement résidentiel est généralement perçu comme l'un des témoins majeurs de l'accentuation de la fragmentation socio-spatiale des villes, cette interprétation ne vaut que dans les contextes urbains où ce phénomène a pris une certaine ampleur et où l'espace public n'est plus le théâtre principal de la mise en scène du lien social. Or, cela ne semble guère concerner pour l'instant la France. La multiplication des complexes résidentiels clôturés sur un mode très atomisé nous éloigne d'une perspective guidée par une volonté de se désolidariser du collectif (Jaillet, 1999), contrairement à ce que l'on peut observer dans d'autres contextes géographiques comme les États-Unis, où se multiplient les signes de revendication d'autonomie politique ou fiscale (Reich, 1997). Dans l'hexagone, le poids des régulations politiques à l'échelle locale, adossé à un maillage communal et à un contrôle de légalité omniprésents, interdit a priori toute rupture radicale du contrat social par un groupe résidentiel quelconque. En revanche, il n'est guère contestable que les stratégies d'auto-enfermement résidentiel doivent être lues comme un refus de faire société à n'importe quelle condition. Dans ce cas, elles relèveraient donc bien d'un acte de sécession, mais au sens originel et non radical du terme (Donzelot, 1999), où la recherche de l'entre-soi et des regroupements affinitaires renvoie à une volonté de se mettre à part des autres mais sans rompre pour autant avec eux.

BIBLIOGRAPHIE

- ACKERMANN W., DULONG R. & JEUDY H.-P. (1983), *Imaginaires de l'insécurité*, Paris, Librairie des Méridiens.
- ASCHER F. & GODARD F. (1999), « Vers une troisième solidarité », *Esprit*, n° 11, pp. 168-189.
- BECK U. (2001), *La société du risque. Sur la voie d'une autre modernité*, Paris, Alto-Aubier, (traduit de l'allemand par Laure Bernardi ; édition originale, 1986).
- BERNARD Y. (1998), « Du logement au chez-soi », in SEGAUD M., BONVALET C. & BRUN J. (dir.), *Logement et habitat, l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, pp. 374-381.
- BILLARD G. (1999), *Citoyenneté, planification et gouvernement urbain aux États-Unis*, Paris, L'Harmattan.
- BINDÉ J. (2000), « Vers l'apartheid urbain ? », in BINDÉ J. (dir.), *Les clés du XXI^e siècle*, Paris, Seuil-Unesco, pp. 419-426.
- BLAKELY E.J. & SNYDER M.G. (1997), *Fortress America : Gated Communities in the United States*, Cambridge, Washington (DC), Brookings Institution Press, Lincoln Institute of Land Policy.
- CHEVALIER J. (2000), *Grandes et très grandes villes en Amérique du Nord*, Paris, Ellipses.
- CHEVALIER J. (2002), « Entre dystopie et utopie : pourquoi et comment construire des communautés résidentielles, aujourd'hui, aux États-Unis », *Travaux et documents de ESO*, pp. 33-38.

- CHEVALIER J. & MADORÉ (2002), « The words of residential closing in France and the United States », *International Conference on Private Urban Governance*, Mayence, 5 au 9 juin 2002, adresse Internet, www.gated-communities.de.
- CRENNER E. (1998), « Cadre de vie et sentiment d'insécurité », in PUMAIN D. & MATTÉI M.F., *Données urbaines 2*, Paris, Anthropos, pp. 101-112.
- CRENNER E. (1999), « Insécurité et préoccupations sécuritaires », in COLLECTIF, *Données sociales. La société française*, Paris, INSEE, pp. 366-372.
- DAVIS M. (1997), *City of quartz. Los Angeles capitale du futur*, Paris, La Découverte (traduit de l'américain par Michel Darteville et Marc Saint-Upéry ; édition originale, 1990).
- DEAR M. & FLUSTY S. (1998), « Postmodern Urbanism », *Annals of the Associations of American Geographers*, 88, 1, pp. 50-72.
- DONZELOT J. (1999), « La nouvelle question urbaine », *Esprit*, n° 11, pp. 87-114.
- DUFOUR D.-R. (2001), « Cette nouvelle condition humaine. Les désarrois de l'individu-sujet », *Le Monde diplomatique*, n° 563.
- EHRENBERG A. (1998), *La Fatigue d'être soi. Dépression et société*, Paris, Odile Jacob.
- FRANTZ K. (2000), « Gated Communities in the USA - A New Trend in Urban Developemnt », *Espace, Populations, Sociétés*, n° 1, pp. 101-113.
- FUSTENBERG F. (1971), « Public reaction to crime in the streets », *American Scholar*, n° 40, pp. 601-610.
- GIDDENS A. (1994), *Les conséquences de la modernité*, Paris, L'Harmattan (traduit de l'anglais par Olivier Meyer ; édition originale, 1990).
- GLASZE G. (2000), « Des sociétés fragmentées », *Urbanisme*, n° 312, pp. 70-72.
- GODARD F. (2001), *La ville en mouvement*, Paris, Gallimard.
- GHORRA-GOBIN C. (2000), « États-Unis : gated communities et private cities », *Urbanisme*, n° 312, pp. 67-69.
- GRAFMEYER Y. (1995), « Sociabilités urbaines », in ASCHER F. (dir.), *Le logement en questions*, La Tour-d'Aigues, L'Aube, pp. 189-212.
- HÄGERSTRAND T. (1952), « The propagation of innovation waves », *Lund Studies in Geography, série B*, n° 4, pp. 3-19.
- HELLUIN J.J. (2000), « La géographie prioritaire de la politique de la ville : un contour de la banlieue ? », *Géocarrefour*, 75, 2, pp. 117-122.
- JAILLET M.-C. (1999), « Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes ? », *Esprit*, n° 11, pp. 145-167.
- LE GOIX R. (2001), « Les 'communautés fermées' dans les villes des États-Unis. Aspects géographiques d'une sécession urbaine », *L'Espace géographique*, n° 1, pp. 81-93.
- LE GOIX R. (2002), « Les gated communities à Los Angeles, place et enjeux d'un produit immobilier pas tout à fait comme les autres », *L'Espace géographique*, n° 4, pp. 328-344.
- MCKENZIE E. (1994), *Privatopia, Homeowner Association and the Rise of Residential Private Government*, New Haven, Yale University Press.
- MUCCHIELLI L. (2001), *Violences et insécurité. Fantômes et réalités dans le débat français*, Paris, La Découverte.

- NAVEZ-BOUCHANINE F. (dir.) (2002), *La fragmentation en question : des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ?*, Paris, L'Harmattan.
- REICH R. (1997), *L'économie mondialisée*, Paris, Dunod (traduit de l'américain par Daniel Teman ; édition originale, 1991).
- ROBERT P. & POTTIER M.-L. (1997), « Sur l'insécurité et la délinquance », *Revue française de science politique*, 47, 5, pp. 630-644.
- ROBERT P. & POTTIER M.-L. (1997), « 'On ne se sent plus en sécurité'. Délinquance et insécurité. Une enquête sur deux décennies », *Revue française de science politique*, 47, 6, pp. 707-740.
- ROBERT P. (1999), *Le citoyen, le crime et l'État*, Genève, Droz.
- ROCHÉ S. (1996), *La société incivile. Qu'est-ce que l'insécurité ?*, Paris, Seuil.
- SPECTOR T. (1998), « La prospective urbaine. Un état des lieux », *Futuribles*, n° 229, pp. 29-68.
- TÖNNIES F. (1944), *Communauté et société*, Paris, Presses universitaires de France.
- WIEVORKA M. (1999), *Violence en France*, Paris, Seuil.
- WILLMOTT P. (1996), « Ségrégation et 'entre soi' en Grande-Bretagne », in HAUMONT N. (dir.), *La ville : agrégation et ségrégation sociales*, Paris, L'Harmattan, pp. 67-72.

NOTES

1. www.gated-communities.de.
2. Cette contribution est issue d'une série de réflexions et de travaux du programme « Insécurité, habitat et risque de sécession sociale dans les villes européennes et nord-américaines » financé par l'ACI Ville du ministère de la recherche. Cinq contextes géographiques différents sont ainsi explorés par six chercheurs appartenant ou ayant appartenu à l'UMR-ESO (Espaces géographiques et sociétés): la France (François Madoré et Louisa Plouchart), la République Tchèque avec Prague (Karine Delaforge), le Sud-Ouest et le Sud-Est des Etats-Unis (avec respectivement Gérard Billard et Jacques Chevalier), et enfin l'Ouest du Canada avec Vancouver (Benoît Raoulx).
3. Source: INSEE, Recensement de la population.
4. Bouygues, Eiffages, Espace 2, European Homes et Promogim.
5. Fonta, Malardeau, Monné Decroix, 4M Promotion et Sagec.

RÉSUMÉS

L'hypothèse centrale de notre recherche est que la fermeture résidentielle, dans un pays comme la France, change progressivement de sens : elle ne traduit plus seulement l'appropriation de ses biens propres, mais doit s'interpréter à l'aune d'une montée en puissance de l'appropriation privative des espaces collectifs d'un ensemble d'habitat (copropriété ou lotissement). Quels sont alors les méthodes et les indicateurs susceptibles de rendre compte de ce phénomène ? Une voie de recherche sera présentée ici, fondée sur l'étude des représentations de la fermeture

résidentielle véhiculées par la promotion des programmes immobiliers neufs. Une double approche est alors mise en œuvre. La première vise à recenser l'ensemble de ces programmes, au cours du premier semestre 2002. La seconde approche repose sur une analyse sémantique des descriptifs des programmes et, en parallèle, sur la réalisation de dix entretiens auprès de promoteurs ayant intégré, à des degrés divers, l'objectif de la fermeture dans la réalisation de leurs opérations.

The progressive evolution of the meaning of residential enclosure in a country such as France is the central assumption of our research: it's no more a representation of a strong property ownership but a strengthening movement of private appropriation of the residential (new condominiums or single housing master plan community) collective spaces. What methodology and data are likely to display this ? To understand this phenomenon, this paper will show a study based on the analysis of the representation of residential enclosure in the selling of new real estate programmes. Two ways will be explored. First of all, we have made an inventory of all the residential programmes in the first six-month period of 2002. In second time, we have made a semantic analysis of real estate selling brochures ; this last approach will be applied to discussions conducted with ten real estate developers who have intentionally integrated residential enclosure at different levels in their programmes.

INDEX

Mots-clés : fermeture résidentielle, sécurisation, socialisation, promotion immobilière, France

Keywords : residential enclosure, securisation, real estate marketing, France

AUTEUR

FRANÇOIS MADORÉ

Professeur en géographie à l'Université de Nantes, France, francois.madore@humana.univ-nantes.fr